

**Berlin / Hirschgarten**

# **Moderne Wohnung mit Balkon in Wassernähe als Kapitalanlage oder Eigennutzung - Sie haben die Wahl!**

**Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10**



**ΤΙΜΗ ΑΓΟΡΑΣ: 345.000 EUR • ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ: ca. 62 m<sup>2</sup> • ΔΩΜΑΤΙΑ: 2**

Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten

- ?? ??? ?????
- ?? ????????
- ??????????? ??????????
- ??? ?????? ??????????
- ??????????????? ??? ??????????
- ??? ??? ??? ????????????
- ?????? ???????????????
- ?????????????? ???????????????

Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten

?? ??? ??????

|                      |                          |                         |                       |
|----------------------|--------------------------|-------------------------|-----------------------|
| ???????? ?????????   | 26068037WE10             | ????? ???????           | 345.000 EUR           |
| ????????????         | ca. 62 m <sup>2</sup>    | ????????????            | ???????               |
| ???????              | 2                        | ????????????            | Käuferprovision       |
| ?????????            | 2                        |                         | beträgt 3,57 % (inkl. |
| ???????????? ???     | 1                        |                         | MwSt.) des            |
| ??????????           |                          |                         | beurkundeten          |
|                      |                          |                         | Kaufpreises           |
| ??????????           | 1                        | ????????? ????????????  | ???????               |
| ????? ?????????????  | 2015                     | ??????????????????????? | ca. 12 m <sup>2</sup> |
| ?????? ????????????? | 1 x ????????????? ?????? | ??????                  |                       |
|                      | ?????????????            | ?????????               | ??????????            |

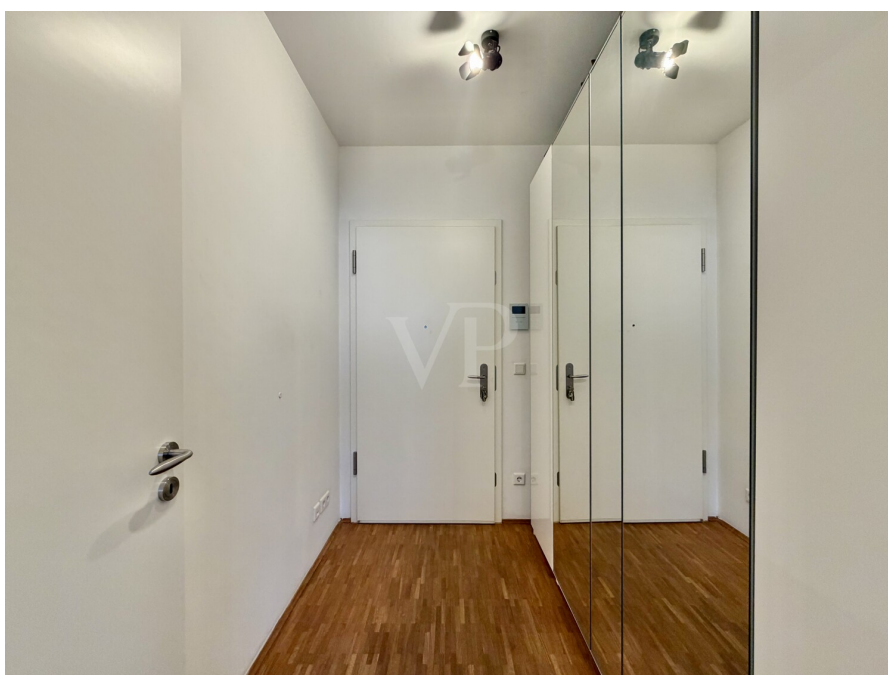
Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten

?????????? ??????????

|                                           |                                                                                   |                                                                    |               |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|---------------|
| ??????????<br>??????????                  | ???????????? ??????????                                                           | ????????????????<br>??????????                                     | VERBRAUCH     |
| ???? ???????????                          | ?????? ??                                                                         | ?????? ???????????<br>??????????                                   | 94.30 kWh/m²a |
| ????????????<br>????????????<br>?????? ?? | 05.03.2036                                                                        | ?????????<br>????????????<br>?????????                             | C             |
| ???? ???????????                          | ???????????? ??????<br>?????????<br>???????????? ??<br>????????????<br>?????????? | ???? ???????????<br>???????? ?? ??<br>????????????<br>???????????? | 2016          |

Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten

?? ????????



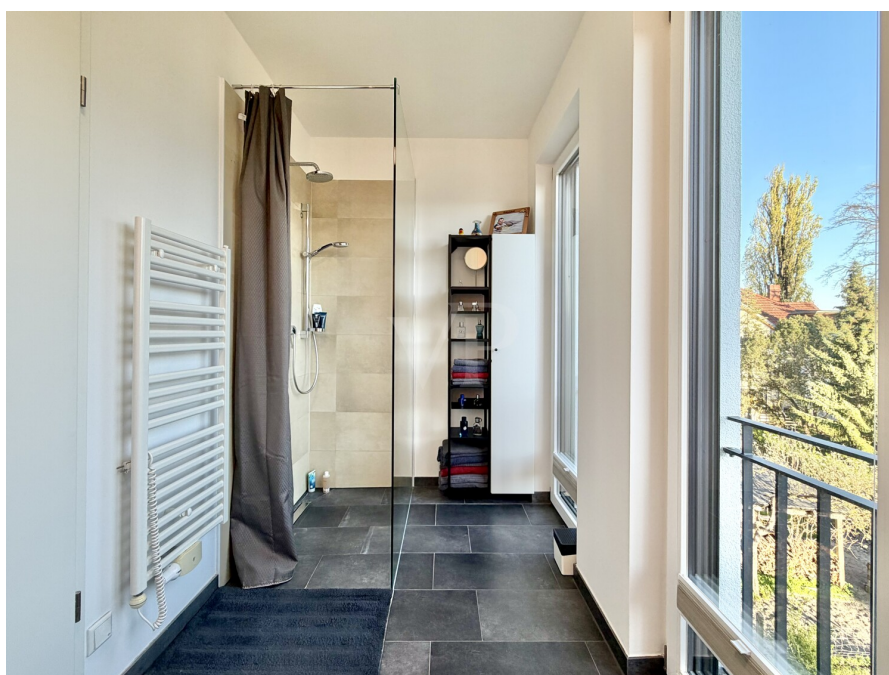
Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten

?? ???????



Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten

?? ????????



**Professionelle Immobilienbewertung**  
kostenfrei und unverbindlich

- ✓ Kompetente Wertermittlung vor Ort
- ✓ Zahlreiche registrierte und solvente Kaufinteressenten
- ✓ Aus Ihrer Region empfehlen uns unsere Kunden

Kundenbewertung

★★★★★ 4,9

Partner-Shop Berlin - Treptow-Köpenick | Bölschestraße 106/107 | 12587 Berlin | T.: 030 - 65 66 05 000 | treptow.koepenick@von-poll.com

Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten

?? ???????



VON POLL  
FINANCE

## Immobilie gefunden, *Finanzierung* gelöst.

Jetzt persönliches Kaufbudget  
berechnen und die passende  
Finanzierungslösung ermitteln.

[www.von-poll.com/finanzieren](http://www.von-poll.com/finanzieren)



Finanzierung  
berechnen



**Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

**??? ????? ????????**

Auf einem weitläufigen, parkähnlichen Areal von ca. 11.468 m<sup>2</sup>, eingebettet zwischen altem Baumbestand und dem sanften Flusslauf der Müggelspree, erhebt sich eine architektonisch beeindruckende Ensemblebebauung aus acht prachtvollen Stadtvillen.

Diese gepflegte und hochwertig ausgestattete 2-Zimmer-Eigentumswohnung vereint modernen Wohnkomfort mit attraktiver Investitionssicherheit. Sie liegt im 2. Obergeschoss eines energieeffizienten KfW-70-Hauses und ist bequem über einen Aufzug erreichbar.

Auf ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche überzeugt ein durchdachter Grundriss mit stilvollen Ausstattungsdetails und einer angenehmen Wohnatmosphäre. Bereits beim Betreten empfängt Sie edles Schiffsbodenparkett und ein großzügiger Flur mit praktischem, deckenhohem Einbauschränk.

Es folgt das Herzstück der Wohnung, der helle Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche. Diese ist mit hochwertigen Elektrogeräten ausgestattet – darunter ein Induktionskochfeld, Geschirrspüler, Kühl-Gefrierkombination sowie ein in erhöhter Position eingebauter Backofen für besonders komfortables Arbeiten.

Vom Wohnbereich gelangen Sie auf den großzügigen, ca. 12 m<sup>2</sup> großen Balkon, der eine schöne Aussicht bietet und zum Entspannen einlädt.

Der zweite Flur überrascht mit einem separaten Abstellraum, um praktische Dinge ordentlich verstauen zu können sowie ein separat angelegtes WC für zusätzliche Privatsphäre und Komfort.

Das freundliche Schlafzimmer verfügt über bodentiefe Fenster und direkten Zugang zum modernen Badezimmer mit Walk-in-Dusche, Waschbecken sowie einen Stellplatz für die Waschmaschine.

Elektrische Rollläden und maßgefertigte Plissees sorgen in allen Räumen für zusätzlichen Wohnkomfort. Eine Video-Gegensprechanlage rundet die gehobene Ausstattung ab.

Ein begehrter Außenstellplatz für einen Pkw gehört selbstverständlich ebenfalls zur Wohnung.

Auch das Gebäude selbst präsentiert sich in einem sehr gepflegten Zustand. In den Jahren

2022–2023 wurden umfangreiche Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt, darunter:

- Erneuerung von Dachdeckung und Dämmung,
- Sanierung der Außenwände und Umlaufterrassen,
- Erneuerung der Verblechungen an Brüstungen und Fassadenelementen,
- Modernisierung der Dach-, Terrassen- und Balkonentwässerung,
- neue Balkon- und Terrassenbeläge aus hochwertigem Bankirai-Holz.

Die Wohnung ist seit dem 01.03.2019 zuverlässig vermietet. Die monatliche Kaltmiete beträgt 890,- Euro und ermöglicht eine attraktive Rendite von ca. 3,1 %. Damit eignet sich dieses Objekt ideal für Kapitalanleger, die Wert auf Lage, Qualität und langfristige Vermietbarkeit legen.

Auf Wunsch kann die Wohnung jedoch auch mietfrei übergeben werden und bietet somit ebenso eine attraktive Perspektive für Eigennutzer. Sie haben die Wahl!

Vereinbaren Sie noch heute einen Besichtigungstermin und überzeugen Sie sich selbst von diesem lukrativen Angebot.

**Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

**????????????? ??? ????????**

- KfW-70-Energieeffizienzhaus
- 2. Obergeschoss, bequem per Aufzug erreichbar
- ca. 62 m<sup>2</sup> Wohnfläche
- 2 Zimmer
- großzügiger Wohn- und Essbereich mit offener Einbauküche
- ca. 12 m<sup>2</sup> großer Balkon mit schöner Aussicht
- hochwertiges Schiffsbodenparkett
- elektrische Rollläden und Plissees in allen Räumen
- Video-Gegensprechanlage
- deckenhoher Einbauschränk im Flur
- separates WC für zusätzlichen Komfort
- Abstellraum im Flur
- Badezimmer mit Walk-in-Dusche und Waschmaschinenanschluss
- geräumiges Kellerabteil
- begehrtter Außenstellplatz für Pkw inklusive
- seit 01.03.2019 zuverlässig vermietet
- auf Wunsch auch mietfrei übergebbar

**Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

**??? ??? ???? ?????**

Berlin-Hirschgarten verkörpert eine exklusive und zugleich naturnahe Wohnlage, die mit ihrer ruhigen Atmosphäre und der unmittelbaren Nähe zur Spree sowie zum idyllischen Müggelsee ein unvergleichliches Lebensgefühl vermittelt. Diese begehrte Adresse besticht durch eine vornehme Bevölkerungsstruktur, die von Wohlstand, Bildung und einem hohen Anspruch an Lebensqualität geprägt ist. Die hervorragende Infrastruktur mit erstklassigen Verkehrsanbindungen, einer exzellenten medizinischen Versorgung sowie renommierten Bildungseinrichtungen unterstreicht den Premiumcharakter dieses Standortes. Der Immobilienmarkt profitiert von einer stabilen Wertentwicklung, getragen von einer konstanten Nachfrage nach hochwertigen und zugleich grünen Refugien in der Metropole Berlin.

Die unmittelbare Umgebung bietet ein facettenreiches Angebot, das den gehobenen Lebensstil perfekt ergänzt. Für anspruchsvolle Genießer eröffnen sich exquisite Möglichkeiten der Gastronomie, darunter elegante Restaurants wie Evelin's Cafe & Restaurant und Veracruz, die in nur drei Gehminuten erreichbar sind, sowie stilvolle Bars wie das Eiche Casino, das in vier Minuten zu Fuß lockt. Kulinarische Vielfalt und ein gehobenes Ambiente schaffen hier den idealen Rahmen für gesellige Abende und exklusive Genussmomente. Die Nähe zu gepflegten Parks und Sportanlagen – teilweise bereits in zwei bis fünf Minuten zu Fuß erreichbar – ermöglicht eine harmonische Verbindung von Erholung und Aktivität inmitten einer grünen Oase. Kulturinteressierte finden mit dem Jugendkulturzentrum ABC Rocks, das in acht Minuten zu Fuß erreichbar ist, ein inspirierendes Angebot für Veranstaltungen und kulturelle Begegnungen.

Die exzellente Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr garantiert eine mühelose Erreichbarkeit aller urbanen Highlights Berlins: So sind verschiedene Buslinien wie „Neuer Weg“ in nur zwei Gehminuten erreichbar, die Tramstation „Bellevuestraße“ liegt vier Minuten zu Fuß entfernt und der S-Bahnhof „Hirschgarten“ ist in etwa 13 Minuten bequem zu erreichen. Diese optimale Vernetzung ermöglicht diskrete Mobilität und unterstreicht die privilegierte Lage.

Für den anspruchsvollen Luxusliebhaber bietet Berlin-Hirschgarten somit eine unvergleichliche Symbiose aus diskreter Eleganz, naturnaher Ruhe und urbaner Lebensqualität. Hier findet sich ein Refugium, das höchsten Ansprüchen an Exklusivität, Kultur und Genuss gerecht wird – ein Ort, an dem Privatsphäre und stilvolles Wohnen in vollendeter Harmonie verschmelzen.

**Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten**

**????? ???????????**

**GELDWÄSCHE:** Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § 2 Abs. 1 Nr. 14 und § 11 Abs. 1, 2 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, bei der Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen, bzw. sobald ein ernsthaftes Interesse an der Durchführung des Immobilienkaufvertrages besteht. Hierzu ist es erforderlich, dass wir nach § 11 Abs. 4 GwG die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten (wenn Sie als natürliche Person handeln) – beispielsweise mittels einer Kopie. Bei einer juristischen Person benötigen wir eine Kopie des Handelsregistrauszugs, aus welchem der wirtschaftlich Berechtigte hervorgeht. Das Geldwäschegesetz sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss. Als unser Vertragspartner haben Sie auch eine Mitwirkungspflicht nach § 11 Abs. 6 GwG.

**HAFTUNG:** Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

**UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:**

Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Αριθμός ακινήτου: 26068037WE10 - 12587 Berlin / Hirschgarten

?????????? ??????????????

??? ????????????? ?????????????, ??????????????? ?? ??? ????????? ????????????? ???:

Ariane & Andreas Gräfenstein

---

Bölschestraße 106/107, 12587 Berlin  
Tel.: +49 30 - 65 66 0 5000  
E-Mail: [treptow.koepenick@von-poll.com](mailto:treptow.koepenick@von-poll.com)

????? ?????????? ?????????? ??? von Poll Immobilien GmbH

---

[www.von-poll.com](http://www.von-poll.com)